autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PRESIDENTE: PAULO FRANGE

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 13 DE ABRIL DE 2022

OBSERVAÇÕES:
- Notas taquigráficas sem revisão

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Na qualidade de presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 5ª Audiência Pública Semipresencial do ano 2022.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo através do endereço www.saopaulo.sp.leg.br, Transparencia, AuditoriosOnline. E também pelo YouTube e o Facebook da Câmara Municipal de São Paulo.

Esta audiência vem sendo publicada no Diário Oficial diariamente desde 14 de abril de 2022. No dia 8 de abril de 2022, no jornal *Folha de S.Paulo*; e no dia 9 de abril, no jornal o *Estado de S.Paulo.*

As inscrições para pronunciamentos foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo.

Foram convidados para esta reunião o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representado aqui pelo Sr. José Armênio, que é o Secretário-Adjunto; o Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo, presidente da SP Urbanismo, representado pela Sra. Rita de Cássia Gonçalves; Alexandre Modonezi, Secretário de Subprefeituras, representado pelo Sr. Marcelo Salles, Subprefeito da Sé; Alexandro Peixes Campos, Diretor da Cohab, representando pelo Nelson Edson Leônidas; Danilo Antão Fernandes, Subprefeito da Mooca.

Ainda não está conosco o Sr. João Siqueira Farias.

O SR. RODRIGO GOULART – Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vereador Rodrigo Goulart presente.

Passemos à pauta do dia.

É o PL 712/2020, do Executivo, de autoria do Prefeito Bruno Covas, que “aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE; institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE; estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território; e define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei n. 12.349/1997”, antiga lei da Operação Centro.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Indago aos Srs. Vereadores se há alguma situação para ser tratada. (*Pausa*)

Não havendo, vou passar a palavra para que possamos ter a apresentação do PIU Central, que, imagino, será feita pelo Secretário Adjunto José Armênio.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Bom dia, Vereador.

Eu estou representando o Secretário Marcos Gadelho, que me pediu que viesse a essa audiência hoje.

Eu agradeço à Secretaria pelo convite.

Nós vamos expor rapidamente, de forma resumida, o que é esse projeto.

E eu vou pedir para a Rita que nós possamos apresentar na forma de jogral. Você fique à vontade para complementar o que você achar conveniente, porque nós desenvolvemos isso juntos quando eu estava na SP Urbanismo como presidente. Então é um trabalho que foi feito a muitas mãos lá na SP Urbanismo, por orientação e por ordem da Secretaria de Urbanismo – SMUL.

Eu vou falar rapidamente, Vereador. Agradeço muito o convite. E, ao cumprimentar o Vereador Paulo Frange, quero cumprimentar todos os Vereadores presentes – Nomura, Goulart, André, que estão presentes. E os que eu não citei é porque eu não gravei a presença. Mas cumprimento todos. E agradeço o convite para poder expor esse importante projeto.

Como todos vocês sabem, o Plano Diretor Estratégico aprovado em 2014 define a macrozona de estruturação metropolitana. Essa macrozona de estruturação metropolitana tem diversos setores, porque ela é muito grande. Pega lá da Leste, até a Oeste, ao longo do rio Tietê, e desce também no rio Pinheiros.

Essa corresponde, aproximadamente, a uns 15% do território da cidade. E nós começamos a desenvolver o PIU Central, que é assim chamado porque é o setor central da macrozona de estruturação metropolitana. Ele engloba algo com que nós convivemos aqui na cidade de São Paulo, a Operação Urbana Centro, mas ele se amplia. Os outros setores, que podemos chamar de PIUs, que são os planos para os diversos setores da MEM, tem o Arco Leste, tem o Arco Tietê, tem o Arco Pinheiros, tem, lá embaixo, o Jurubatuba. São diversos

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

setores macrozona de estruturação metropolitana.

E essa macrozona de estruturação metropolitana estava aguardando esses planos de intervenção urbana, os PIUs, para regulamentar os índices urbanísticos nas respectivas áreas. E esses índices, pelo Plano Diretor, são definidos como MEM – Macrozona de Estruturação Metropolitana –, vista dentro do Plano Diretor como prioritária para o desenvolvimento urbano da cidade.

E pela judicialização que houve desses PIUs...

Por exemplo, nós começamos o PIU Central em 2018. E lá por final de 2019 ele foi para a Câmara, se não me engano.

Então ele foi desenvolvimento por orientação da então SMDU e pela São Paulo Urbanismo, que todos conhecem, é a empresa de projetos urbanos da cidade de São Paulo.

O PIU Setor Central tem uma característica na MEM de uma área extremamente consolidada da cidade. E, quando a gente diz isso, ela é diferente daquele setor Leste, que está sendo desenvolvido agora, o Arco Leste, que ele ainda que tenha muitas construções, o nível de consolidação do chamado PIU Arco Leste é menor, ou mais recente, do que o PIU Central.

O PIU Central pega da região ali embaixo do Bixiga até lá em cima, no rio Tietê, perto do Canindé, etc. É uma área grande, com aproximadamente dois milhões de metros quadrados – a Rita talvez possa complementar –, e o objetivo desse projeto é um objetivo que é manifesto no Plano Diretor, que tem basicamente a perspectiva de retomar um desenvolvimento urbano que já havia começado lá na década de 40, a partir da década de 40, no centro história da cidade de São Paulo, de uma densidade mais alta, com o objetivo de trazer as pessoas para morar no Centro. Além do que, o setor central da MEM é o setor que mais tem emprego.

Eu preciso dimensionar o nosso empenho no desenvolvimento do PIU Setor Central.

O PIU setor Central, como objeto de trabalho dos arquitetos da SP Urbanismo, e

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

aqui na SMUL, não é a única ação, mas sintetiza essa virada de jogo da cidade, para caminhar para uma cidade mais compacta, para uma cidade baseada no transporte público, para uma cidade de todos, sem segregação, com espaços públicos de qualidade. E nada melhor do que a área do setor central para sintetizar e expor essa visão de cidade que o Plano Diretor enuncia.

A área de intervenção urbana é também um instrumento colocado pelo PDE com aproximadamente 2.098 hectares, divididos em setor centro histórico e setor centro metropolitano. O setor histórico centro histórico, para saberem: é a República e a Sé, basicamente. Ele tem dois perímetros expandidos que podem receber também recursos captados pelo PIU setor central. Tem um perímetro expandido perto de Campos Elíseos e tem outro perto na Liberdade e Bela Vista, no Bixiga.

Pela concentração de cortiços e da demanda habitacional dentro dessa subnormalidade. É importante essa identificação dos setores expandidos porque entra no caráter do que é esse projeto de intervenção urbana. O que é chamado – hoje, procuramos denominar – Plano de Intervenção Urbana. É a captação, através dos instrumentos que nós temos dos recursos da renda da terra em determinado território, voltando para esse território. É a valorização do território voltando e podendo ser investida no próprio território. Os objetivos colocados no PIU Setor Central, na verdade, coloca uma perspectiva de articulação entre ação pública e iniciativa privada, ampliação da oferta habitacional. É importante dizer que na região central da cidade nós temos, aproximadamente, 2,7 empregos para cada morador. Ou seja, além de ser uma região de infraestrutura é uma região que tem muito emprego. E, na perspectiva de não sobrecarregar a infraestrutura de transporte da cidade, colocar mais gente onde tem mais emprego é o que devemos encaminhar na cidade.

Além desses objetivos, vamos ter, como é uma área consolidada, e já aprovamos uma lei na Câmara, a Lei de Requalificação, também chamada de Retrofit, para potencializar além dos instrumentos que o PIU setor central coloca. Talvez, depois, a Rita possa explicar melhor o bônus equivalente, quando faz habitação social.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Ou seja, a área consolidada do PIU central é uma área que traz á pauta essa oportunidade de reocupação de uma região da cidade além do patrimônio histórico que grande parte dos edifícios tombados da cidade estão na região central.

É importante notar que a estrutura existente na região do PIU central é grande principalmente em transporte. Não preciso discorrer muito sobre isso, porque a linha Norte e Sul do metrô, a linha Vermelha, Amarela, além de todos os serviços de ônibus e tem um zoneamento que caracteriza a região com diversas ZEISs e diversas áreas envoltória dos bens tombados, dos nossos bens protegidos na cidade de São Paulo.

É importante dizer que o PIU central caracteriza, basicamente, dois tipos de áreas, uma de transformação, uma área que vai chegar em outra, e uma área de qualificação que ainda demanda qualificação construtiva para o seu desenvolvimento. Essas áreas estão descritas no Projeto de Lei. É um critério, um método que, no Projeto Urbano, usamos para que as intervenções sejam especificadas conforme a natureza de cada área, ou seja, é diferente intervir numa área que tem quadras com todos os prédios construídos com dez andares e construir numa área que tem galpão e que tem um lote maior de 5 ou 10 mil metros quadrados.

Ou seja, cada área territorial tem a sua característica. A ideia é que nessas áreas de transformação e qualificação seja observada essa diferença territorial. Além disso, têm, conforme definido no Plano Diretor também, alguns eixos que todos conhecem.

Importante citar que dentro do desenvolvimento urbano da cidade fala-se muito – temos participado agora na revisão intermediária do Plano Diretor – que houve um atraso por conta da judicialização da liberação dessa área que teve uma influência, não está escrito no projeto de lei, mas, na verdade, o embasamento para o PL é de que essa área precisa ser disponibilizada para o desenvolvimento urbano porque ela afeta nos valores dos terrenos, estou dizendo no geral da cidade.

Além dos objetivos colocados, o PIU define alguns projetos especiais e, também, projetos estratégicos definidos no PL. além de uma gestão participativa para a gestão dessa AIU que permite essa, como eu disse, esse reinvestimento dos recursos captados para a

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

melhoria do território, tanto na viabilização de vegetação como de espaços públicos. Existem diversos instrumentos que possibilitam a qualificação do espaço em que essas pessoas todas vão morar aqui na região do PIU Central.

A população prevista está em torno de 240 mil a mais, não é, Rita? É uma população importante para essa área que é de alta densidade, de uma cidade compacta e que já demanda hoje a qualificação dos espaços públicos assim como o habitat em geral, a questão de vegetação etc.

Existem diversos instrumentos com os quais estamos trabalhando no PIU central, instrumentos definidos tanto pelo Estatuto da Cidade quanto instrumentos do próprio Plano Diretor. Esses instrumentos são distribuídos pelo território, pela área do PIU central de forma específica.

Então, em cada lugar existem, por exemplo, fatores de planejamento que incidem sobre outorga. Portanto, a previsão é de um projeto urbano sobre territórios diversos. Esse projeto urbano de territórios diversos vai se transformar e configurar um novo pedaço da cidade.

Têm instrumentos novos, como eu mencionei, do bônus equivalente que é proporcional à área construída destinada aos empreendimentos incentivados. Isso está descrito na lei e não vale a pena entrar na apresentação agora. Depois, talvez, durante as dúvidas, a Rita e eu podemos explicar melhor.

Além do que a questão do patrimônio que tem uma atenção bastante grande para viabilizar desde o TDC como também do próprio bônus equivalente.

A gestão dessa AIU, conforme previsto no PDE e no Estatuto da Cidade, é uma gestão participativa, vai ter um conselho gestor que vai acompanhar todas as ações previstas no plano de intervenções do PIU setor central.

Essas intervenções entram num eixo de mobilidade, principalmente, mobilidade ativa, o eixo ambiental de recuperação de cobertura e permeabilidade, assim como, também, o eixo de qualificação do habitat.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Têm nos mapas anexos á lei os diversos eixos e a cobertura vegetal colocada. Eu procurei dar uma visão geral, mas eu vou pedir que a Rita, se puder complementar com o seu conhecimento, certamente, vai enriquecer para os Vereadores porque participou desde abril de 2018 até a entrega para a Câmara. Então, por favor, sinta-se á vontade para complementar o que eu posso ter passado muito superficialmente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, José Armênio.

Nós vamos passar, em seguida, para a Rita. Mas, antes de passar, José Armênio, eu queria que você, com a Rita, pudesse nos esclarecer uma situação, para não continuarmos discutindo o assunto com uma sobreposição de áreas que eu não sei se vale à pena deixar, aproveitando que, neste momento, nós ainda podemos mexer nesse projeto.

A área expandida da Operação Urbana Água Branca se sobrepõe sobre a área expandida do PIU centro? Na região do Minhocão, na Consolação e na altura também – se olhar pela Operação Urbana Água Branca ou mesmo na imagem da Operação do PIU centro, nós temos sobreposições de áreas em centro expandido. Ou seja, alguns investimentos que poderão ser feitos pelo centro expandido num determinado momento, não saberemos se vamos utilizar recursos da operação urbana Água Branca ou se vamos utilizar recursos do PIU centro.

É lógico que, em se tratando de habitação de interesse social, que é o grande ganhador com esse processo, seria interessante somar recursos. Mas nós vamos começar a ter colisão de interesses aqui. Quer dizer, de que caixa nós vamos tirar para poder tratar esses dois territórios: Consolação ...

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – ... eu poderia responder isso...

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – A Rita pode falar, mas só para adiantar, Vereador Paulo, esses perímetros expandidos recebem investimentos do que é captado no perímetro de fato do PIU ou mesmo da Operação Urbana. Não chega a ser uma concorrência, mas é uma somatória de possiblidades de investimento, mas a Rita pode explicar melhor.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Exato. Eu entendo que não é concorrente, mas vai ser adicional. Rita, já que você vai responder, já me faça a resposta para a mesma situação porque acontece num setor centro histórico que nós temos demarcado no PIU centro, não é o mesmo desenho do retrofit, a pergunta é: nós perdemos oportunidade de permitir o retrofit no setor centro histórico. Se pudéssemos ajustar esses dois limites, pode parecer perfeccionismo ou coisa de chato, mas não é. Quando nós chamamos um setor de centro histórico, eu dou o direito do retrofit a um pedaço e a outro pedaço, não.

E a gente vai começando a somar mapa e vai ficando incompreensível para quem chega, por exemplo, num primeiro mandato e vai dizendo, porque não corrigiram isso antes, ou quando se fala com alunos de escolas que ensinam Arquitetura etc. parece que foi um desleixo da própria Câmara em deixar passar.

Então, eu queria na própria fala da Rita que possamos tratar esse assunto. Não sou contra que sejam sobreposições e que vão levar mais recursos para as áreas, mas seria interessante começarmos a deixar os mapas se sobreporem.

Vou passar a palavra para a Rita que vai falar em nome da Secretaria.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Bom dia a todos. Obrigada pela palavra, Vereador. Então, temos duas questões.

Em relação à sobreposição do perímetro expandido, até a Operação Urbana bairros do Tamanduateí que também está em discussão na Câmara, também se sobrepõe parcialmente ao perímetro PIU setor central.

Não vemos muito problema nisso porque as intervenções nos perímetros expandidos são, em alguma medida, intervenções de redução da vulnerabilidade social, intervenções de atuação sobre sistemas ambientais, isto é, drenagem e saneamento. Então, é importante a convergência de ações e recursos.

Não devemos nos esquecer que as intervenções são coordenadas todas pela São Paulo Urbanismo. Então, há a perspectiva de atuação integrada e coordenada na gestão desses projetos.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Há que se lembrar também que os três projetos Bairros do Tamanduateí, Água Branca e Setor Central têm diferentes graus de atratividade para o setor imobiliário e diferentes graus de possibilidade de arrecadação de recursos. Então, pode ser muito interessante para a municipalidade e mesmo para a população que haja a possibilidade de somatória de recursos na resolução desses problemas.

Em relação à requalificação, fizemos uma proposta de redação de alteração do artigo 38 do PIU setor central que fala sobre requalificação. Quando nós preparemos a minuta do Projeto de Lei PIU setor central já estava no horizonte a ideia de se desenvolver um projeto de lei específico para requalificação de imóveis antigos.

Então, a nossa proposta é que se estenda ao PIU setor central a totalidade da área os incentivos edilícios previstos na lei de requalificação. Nós fizemos uma proposta de redação e, se os senhores acharem interessante, podemos encaminhar à Câmara, onde se estendem para todo o perímetro do PIU setor central os incentivos edilícios, preservando apenas para aquela área definida na lei de requalificação os incentivos fiscais previstos.

Isso é importante porque temos prédios no Bom Retiro, em Santa Cecília e em Vila Buarque que poderiam se beneficiar muito dos incentivos edilícios que o projeto de requalificação traz.

Então, é uma modificação simples de apenas um artigo do PL 712/2020, artigo 38, no qual os benefícios da Lei 17.577 sejam estendidos a todo perímetro do PIU Central e mantendo-se os incentivos fiscais, exclusivamente, para o perímetro previsto na Lei.

É isso, Vereador. Se acharem interessante ou necessário, posso esclarecer outra hora.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vamos deixar um pouquinho mais claro isso, porque é um assunto que será com certeza tema da discussão. Nós poderemos utilizar os benefícios do *retrofit*, da requalificação para o setor Centro histórico e estender, inclusive, para outras áreas? Por exemplo, Bela Vista e Liberdade.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Exatamente. A proposta é que ele fosse

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

estendido a todo o perímetro da área de adesão, não ao perímetro expandido ainda, *né*?

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Ah, *tá*.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - É o perímetro de adesão. No entanto, os incentivos fiscais não seriam igualmente estendidos a todos os perímetros, porque eles foram dimensionados para uma área específica da Lei 17.577.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Só os incentivos edilícios e as aprovações...?

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Exatamente. Quer dizer, as facilidades de apresentação de documentos, as facilidades de interpretação de áreas computáveis e não computáveis e edifícios antigos, enfim, tudo aquilo que a lei do *retrofit*, vamos chamar do Programa Requalifica Centro, entendeu necessário para um maior e melhor aproveitamento dos imóveis históricos, ficando os incentivos fiscais restritos ao perímetro originalmente previsto na lei. Quer dizer, a gente conhece de vistoria uma quantidade expressiva de imóveis no Brás, em Santa Cecília, no Bom Retiro, em Vila Buarque, que poderiam se beneficiar dessas facilidades. E é importante que eles não sejam alijados disso. Então, a nossa proposta é essa.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Excelente. Então, fica claro, então, que na área de adesão nós vamos poder utilizar os incentivos da requalificação...

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Edilícios, exatamente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Exceto os incentivos fiscais, é isso?

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Os incentivos fiscais. É isso.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - E quanto à sobreposição das áreas do Centro expandido eu acho que também é positivo. Agora eu compreendo, não há nenhum problema.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - É muito positivo.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Ele se sobrepõe até, tem um ganho social com isso.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Exatamente.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado, Rita. *Okay*.

Rita, você gostaria de fazer mais alguma outra fala?

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Então, Vereador, quero crer que esse projeto seja bastante conhecido dos Vereadores. Eu não sei qual é a necessidade, o senhor, por favor, avalie se há necessidade de uma passagem ponto a ponto, retomar a ideia de quais são as metas do projeto? Eu não quero, enfim, ser repetitiva ou tomar o tempo dos senhores com coisas já sabidas ou dúvidas inexistentes. Então, por favor, me oriente nisso.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Rita, aproveitando a sua fala, há uma preocupação aqui na Câmara – e esse assunto chegou à Comissão de Política Urbana -, que diferentemente do PIU Pinheiros, em que tratamos de terrenos de 60 mil metros, 70 mil metros, 80 mil metros, este PIU tem terrenos na grande maioria para Habitação de Interesse Social em lotes menores. O que nós gostaríamos de sugerir enquanto política urbana é que, aproveitando a grande densidade de mobilidade dessa região, de transporte de massa, que a gente pudesse dar um passo com relação à facilitação da construção dessas Habitações de Interesse Social, permitindo um coeficiente de aproveitamento não de 4, mas de 6. Essa é a primeira.

E a segunda é que empreendimentos de Habitação de Interesse Social também no perímetro da Operação Centro, perímetro de adesão e eventualmente até o expandido, nós retirássemos a trava do gabarito. Por quê? Porque nesses terrenos aqui – nós temos terrenos de dois mil metros – se a gente pode construir com 4 ou com 6, o gabarito é o grande limitador. Como nós podemos povoar muito mais essa região e a conta fecha na hora de produzir essas Habitações de Interesse Social. Até três salários mínimos e até seis salários mínimos nós acreditamos que talvez seja esse um passo para a gente sair da timidez em tratar a Habitação de Interesse Social apenas como quatro vezes o coeficiente e nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social ainda com a trava do zoneamento do entorno. Não vai mudar o desenho urbano dessa região, que já é um desenho urbano bastante vertical e construído principalmente nas legislações anteriores, onde o gabarito não era um limitador tão grande. Eu queria uma opinião sua a esse respeito, e ouvir também o José Armênio, porque a gente vai

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

tentar fazer uma redação com vocês para buscar a aprovação do Governo, no sentido de mudarmos isso nesse perímetro do PIU Centro.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – O Zé Armênio quer falar ou eu posso falar?

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Eu gostaria de ouvir a sua opinião, Rita, que é muito técnica e é muito importante.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Fala aí, Rita. Mas fala já que o gabarito não é aplicado em diversos setores, explica para o Vereador.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Então, na verdade a gente preservou a restrição de gabarito apenas no que a gente chama de setores Q-3. Que setores são esses? É o núcleo do Bom Retiro e um núcleo comercial do Brás. Qual o objetivo de se fazer isso? A nossa ideia era não, vamos dizer impactar esses polos comerciais consolidados com a pressão de empreendimentos habitacionais e tudo mais.

Então foi estabelecido um gabarito de 28 e um coeficiente máximo de dois. São as únicas áreas mais restritivas. Nos setores Q-2, onde num primeiro momento vigoraria essa restrição, esse coeficiente pode ser ultrapassado se houver uso misto.

Em relação à CA-6 para ZEIS, eu acho o seguinte: é sempre interessante garantir maiores possibilidades para que se promova Habitação de Interesse Social. Eu acho que se tem algum lugar em que essa discussão é pertinente é na Câmara Municipal de São Paulo.

Então, enfim, eu acho que de nossa parte a Câmara terá todo o apoio técnico para promover essa alteração que viabiliza esse maior aproveitamento dos terrenos para a Habitação de Interesse Social.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - *Okay,* Rita. Vamos tentar discutir, então, aqui, internamente na Comissão e depois a gente leva à apreciação técnica de vocês. É uma sugestão.

Vou passar a palavra agora ao Nilson Edson, que representa a Cohab, na figura do Alexsandro Peixe, uma vez que essa região tem esse problema de déficit habitacional. Seria

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

muito importante a sua fala. Com a palavra, então, o Nilson Edson, Diretor Técnico e de Patrimônio da Cohab.

O SR. NILSON EDSON LEÔNIDAS - Oi, Vereador, tudo bem? Como é que estão todos?

É o seguinte: o déficit habitacional aqui no município de São Paulo vem se acelerando nos últimos tempos, mesmo até em função da própria pandemia, que afligiu o nosso país e outros países. A gente vê que houve uma grande diminuição da renda da população. Isso impacta diretamente no processo da habitação popular no Brasil como um todo. Tanto a Sehab como a Cohab, através do Programa Pode Entrar, estão tratando disso com uma visão abrangente de toda a situação, diante de uma limitação, porque a renda das pessoas, esse déficit, as pessoas que a gente vê nas ruas. Elas precisam ter um emprego para poderem sustentar a parte de habitação também, o que é fundamental.

A implantação do programa no PIU Central, com Habitação de Interesse Social, é muito boa. Eu vejo com bons olhos, *retrofit* dos prédios e isso vai acalentar um grande ganho ao município. Na cidade de São Paulo há programas paralelos, como a Operação Urbana Água Branca, Operação Central, no prédio que a Cohab está fazendo na Sete de Abril e outros na régio do município.

Então, essa lei é muito importante e a gente tem que implementar e desenvolver o máximo possível, com todo o incentivo financeiro que a gente puder dar a esses empreendimentos e outros que vierem a surgir derivativos desse.

É isso, Sr. Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado. Indago ao Vereador Donato se quer falar primeiro. Então, com a palavra o Vereador Donato.

O SR. ANTONIO DONATO - Bom dia.

Quero cumprimentar o Presidente Paulo Frange, a Vereadora Silvia, todos que acompanham essa audiência pública e os representantes do Executivo.

Eu tenho três questões a serem feitas. Uma é uma questão preliminar. Quando o

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Plano Diretor, com um horizonte de 30 anos definiu áreas para intervenção urbana, para os PIUs, e já tínhamos operações urbanas em andamento, Faria Lima, Água Espraiada, Água Branca, eu imaginei que isso seria ao longo desses 30 anos, você definindo essas áreas de intervenção, para ir de alguma forma induzindo o investimento privado. Essa é a lógica, você oferece um potencial construtivo maior, você arrecada uma parte através da outorga onerosa, financia obras na região e o papel do Executivo é, diante de uma perspectiva, de um planejamento, de induzir o desenvolvimento em regiões da cidade.

A preliminar que eu faço é a seguinte: qual é a estratégia do Executivo Municipal, quando se quer aprovar todos os PIUs possíveis aqui? PIU Central, PIU Arco de Pinheiros, PIU Jurubatuba, PIU Leopoldina. Aprovando todos, na verdade, não tem estratégia nenhuma. A estratégia é abrir frente para o mercado e o mercado que decida onde vai investir. Então, o papel indutor do Executivo não existe. Ele só abre frentes para o mercado escolher qual é mais lucrativo e ponto. Então, eu não consigo entender essa estratégia de aprovar todos os PIUs ao mesmo tempo.

A segunda questão é sobre o PIU Central propriamente dito, não vou entrar em todos os detalhes, são muitos. Mas, tem uma questão de fundo para mim. Para ser sincero o único PIU que tem um estudo econômico decente é o PIU Leopoldina. E, a partir desse estudo econômico, a gente inclusive discutiu o valor da outorga, a gente pôde fazer algum tipo de debate sobre qual o potencial oferecido, quanto vai se arrecadar e se isso está de acordo com os investimentos previstos.

No PIU Central, como nos outros, não se tem isso. A gente não tem o potencial disponível e muito menos a perspectiva de arrecadação. Então, qualquer plano de investimentos associado ao PIU é uma fantasia, porque não se sabe quanto vai arrecadar. Então, queria saber isso, se existem estudos que não estão no projeto, se eles podem ser oferecidos à Câmara Municipal e à sociedade em geral, para que a gente possa, enfim, debater e aprofundar.

E a terceira questão é a questão muito pontual, mas é muito simbólica para a gente.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Nos mapas que estão associados ao PIU há uma rua ligando a Rua Tabatinguera com a Rua Carolina Augusta, e atravessando uma área chamada quadra dos bancários. Uma área do Sindicato dos Bancários. Primeiro é uma rua que não tem muito sentido, porque é íngreme, o declive é muito alto, não sei a que vai servir essa rua. É rua difícil até de ser executada e de ser transitada, caso exista. Mas, se é possível explicar por que a existência dessa rua e se não é possível suprimi-la, já que ela atinge um imóvel importante para o movimento sindical, que é a quadra dos bancários.

Então, são essas três questões que eu gostaria de fazer de início.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado, Vereador Donato.

Eu vou passar a palavra à Vereadora Silvia, depois nós vamos ouvir as respostas para irmos tratando desse assunto.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Eu posso responder depois.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vereadora Silvia, então, com a palavra.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA - Bom dia, todas, todos e todes.

É a segunda audiência pública desse projeto, já que a gente faz aqui pela Comissão de Política Urbana e eu tenho alguns questionamentos, levantamentos para fazer. O primeiro deles já foi tema inclusive da primeira audiência e bastante debatido por nós. Mas, queria só ressaltar novamente e dizer que a gente acha que ele não pode estar de forma alguma contido neste projeto. Eu queria só assegurar que ele realmente saiu do projeto, que é o art.4º, que tratava da alienação do patrimônio imobiliário público. Pelo que eu me lembro, nós debatemos de que havia saído do projeto. Então, eu só queria realmente assegurar isso, que ele não está mais no projeto. Não vai estar contido nesse projeto, porque é uma coisa muito grave, que é o patrimônio público ser alienado.

A segunda coisa que eu acho que é uma das questões centrais desse projeto é que ele não estabelece a quantidade de HISs que vão ser necessárias, que vão ser construídas em toda essa área. Então, assim, fica difícil a gente, nos objetivos, e acho que há um objetivo que

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

tem de ser central de um PIU em que a transformação territorial seja compatível com a manutenção da população residente. Não podemos compactuar com projetos que expulsem a população que já reside no Centro de São Paulo para outras regiões mais longínquas. Então, esse tem de ser o objetivo de um projeto como esse. À medida que você não tem a quantidade de HISs especificada, isso não está garantido no projeto. A região tem uma centena de ocupações, favelas e cortiços e é preciso que saibamos exatamente quanto de HIS vai ser produzido, exatamente para uma renda de pessoas que não chega nem a três salários mínimos. São pessoas que vivem na informalidade, que não têm condições de fazer um financiamento de Caixa Econômica Federal, que exige renda maior. Então, é preciso que esteja especificado nesse projeto a quantidade de HIS que será produzida. E temos de ver a quantidade necessária para que a população do Centro da cidade, que é uma população muito pobre morando aqui, não seja expulsa. Que a população continue morando no Centro, que essa população não seja expulsa para lugares mais longínquos e venha outra população com um poder aquisitivo maior. Também não está especificada a regularização fundiária. Há várias áreas de ZEIS que são favelas e precisam de regularização fundiária. Então, isso também tem de estar especificado no projeto para que essas favelas não sejam em hipótese alguma removidas, mas que sejam sim regularizadas e haja todo o investimento necessário para que sejam urbanizadas.

A terceira questão que levanto é sobre o art. 65, sobre o bônus de requalificação. Nós achamos que ele não deveria acontecer sem ser específico para as HISs. Então, não tem como a empresa construtora receber bônus para ganhar duas vezes. Ela recebe um bônus e depois vai explorar esse prédio de forma comercial. Ela teria de receber bônus para requalificar para o social. Então, receber bônus, que é um desconto para uma construtora, só se for para um investimento em Habitação de Interesse Social.

Também achamos que a outorga onerosa está com muito desconto, e para fazer todo esse tipo de investimento é preciso uma arrecadação maior. Então, há áreas que terão descontos de até 90% e isso não cabe.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Por último mesmo, a quinta questão que eu quero colocar é sobre o conselho gestor. No art. 84, o conselho gestor está sem o poder deliberativo. Isso precisa mudar. O conselho gestor tem de ter o poder deliberativo de decisão sobre os investimentos e todas as mudanças que serão feitas no território.

É isso, Presidente, por enquanto. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - *Okay*. Obrigado. Vou passar, então, a palavra para o José Armênio ou para a Rita. Em seguida, vamos começar a ouvir nossos inscritos e depois terminando com os Srs. Vereadores.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Obrigado, Paulo. A Rita pode complementar o que eu vou colocar, mas em função do que o Vereador Donato disse, é o seguinte: primeiro, a determinação dos PIUs, grande parte deles estão previstos no Plano Diretor de 2014. Eles são planos para setores de macrozona de estruturação metropolitana que precisam desse novo regramento estabelecido para que entrem na nova idade, no novo status de desenvolvimento urbano que o Plano Diretor previu. O Jurubatuba, o Pinheiros, o PIU Central estavam previstos no Plano Diretor, assim como a Operação Urbana Bairros do Tamanduateí.

Com relação à estruturação econômica, eu diria que sim, inclusive o pré-dimensionamento das áreas disponíveis para incentivo são colocadas no projeto de lei, se não me engano está em torno de 270 mil. E aí respondendo junto à Vereadora Silvia, é o seguinte: a modelagem econômica do plano, e estou cuidando com as palavras porque é um plano, não é um projeto, ele reúne projetos, mas é um plano de transformação de uma área da Cidade, e nós estamos falando de uma área de aproximadamente 20 milhões de m². A previsão que esse plano coloca está num nível de planejamento e pode acontecer ou não, diferente do Leopoldina. O Leopoldina era uma área menor, de aproximadamente 300 mil m², são poucas quadras e vai acontecer daquela forma, só daquela forma, não tem outra hipótese. Já quando você está projetando ou planificando uma área de 20 milhões de m², você está falando de 20 anos, muita coisa pode acontecer. Nós assistimos nos últimos anos, pode acontecer uma

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

pandemia, pode acontecer uma explosão econômica, pode acontecer uma crise econômica, muita coisa pode acontecer em 20 anos. Então a previsão não é tão restrita quanto num universo de 300 mil m². É importante essa consideração para entendermos, sob o ponto de vista epistemológico, o que estamos planejando.

Queria só mencionar, achei muito oportuna a colocação do Vereador Paulo Frange sobre a questão dos perímetros. Talvez seja interessante, não sei se já está inserido no projeto de lei, dizer que não necessariamente se somam benefícios ou instrumentos, você opta por um ou por outro. Se estão se sobrepondo no desenho, você diz assim: estou dentro do PIU Central, então você vai gozar dos benefícios do PIU Central, você não vai sobrepor num terreno dois benefícios, da Água Branca e do PIU Central. Não sei se fui claro, talvez com uma pequena frase: os benefícios não devem ser sobrepostos. No sentido da planificação, sim, é um somatório de possibilidades, mas não no específico do lote.

Rita, talvez você lembre de mais alguma questão das que foram colocadas, por favor.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Eu gostaria sim, Zé. Primeiro, só fazendo um último reparo em sua fala. Na verdade, não há sobreposição de benefícios, os benefícios são específicos aos perímetros de adesão de cada um dos projetos, o que há é uma possibilidade de combinação de recursos para atuar na vulnerabilidade social e em questões de saneamento.

Efetivamente, não chega até o conhecimento dos Srs. Vereadores o conjunto de estudos econômicos que foram feitos para elaboração de todos os nossos projetos. Então, quero tranquilizar o Vereador Donato dizendo que todos os nossos projetos têm estudo econômico robusto e a partir desse estudo econômico é que nós estabelecemos os fatores de planejamento.

No caso particular do PIU Setor Central, isso também pode ser observado e também nos outros projetos. Primeiro a equipe econômica faz estudo do mercado imobiliário, faz um estudo pregresso do mercado imobiliário para poder estabelecer parâmetros e simular a

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

receptividade que esse projeto vai trazer. Nesse momento, por exemplo, estou olhando um *slide* em que é feita a comparação de valores de outorga cobrados nos eixos da Cidade, de que maneira são equilibrados os fatores de planejamento dos setores do PIU Setor Central. E posso lhe dizer que, embora não esteja escrito na lei porque a arrecadação estimada não é matéria a ser escrita na lei, essa arrecadação foi estimada em exatamente 944 milhões de reais.

O SR. ANTONIO DONATO – Então, Rita, para eu ficar bem tranquilo, você pode mandar os estudos para a gente? Aí eu vou ficar tranquilo.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Por favor, a gente pode encaminhar mediante solicitação, eles foram feitos para todos os projetos.

O SR. ANTONIO DONATO – Está solicitado aqui na audiência pública, se a senhora puder enviar, eu agradeço.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Pois não.

Então foram feitos os estudos, há uma previsão de arrecadação em todos os nossos projetos.

Em relação àquela rua que foi proposta, na verdade, o que imaginamos quanto a isso nem sempre são ruas para tráfego de veículos, mas é com o propósito de garantir alguma permeabilidade às quadras. O objetivo ali, mais do que imaginar a circulação de veículos, é a possibilidade de ter um trânsito de pedestres, que pode ser por meio de escadaria, de passagens, um espaço de fruição pública, nada enfim que venha comprometer o aproveitamento daquele terreno. É criar uma possibilidade de conciliação de interesse, interesse do proprietário do imóvel e desse interesse fazer uma Cidade mais percorrível, mais permeável.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Porque aquela quadra é muito grande, não é, Rita?

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Exatamente, ela tem essa questão que o Vereador mencionou de declividade, jamais seria possível imaginar uma rua passando por

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

ali.

- Interferência sonora.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Opa, está entrando algum som, por favor. (Pausa)

Então é nesse sentido, é o tipo de coisa que se busca naquele caso particular. Realmente, a topografia lá é muito acidentada, não foi com o intuito de tráfego de veículos que aquela possibilidade de ligação foi proposta.

Em relação à colocação da Vereadora, o que sempre tentamos reforçar é o seguinte: como tem dito o Zé Armênio, o que estamos discutindo é um plano, é uma disciplina urbanística prevista no PDE para os subsetores da macroárea de estruturação metropolitana. Então, como atuam esses projetos em relação ao atendimento habitacional de interesse social? Nós atuamos subsidiariamente ao plano que Sehab, que a Secretaria que tem a função precípua de atendimento habitacional, sim deva fazer. Quer dizer, os recursos arrecadados nas áreas de intervenções urbanas, nas AIUs ou operações urbanas, são transferidos à Sehab para que ela viabilize o seu plano habitacional. Em se tratando de um plano, em se tratando de recursos que são estimativas, não temos a garantia de que vai arrecadar efetivamente esses 944 milhões, considerando ainda que é estimativa tempo-presente, esses valores serão distribuídos ao longo dos anos, nós não temos como precisar o número de habitações. O que podemos garantir é que tem uma estimativa de aproximadamente 360 milhões de reais, isto é, 40% do valor arrecadado, vamos dizer, serão transferidos à Sehab para implementação do seu programa habitacional para área central. É importante destacar que – e consta do texto da lei - esses valores se destinam ao atendimento de famílias com renda de até dois salários mínimos, isto é, à parte mais vulnerável da demanda habitacional de interesse social para qual estão sendo direcionados os recursos captados pelo projeto.

Em relação a evitar expulsão, está previsto no projeto, naquele plano de reassentamento, há uma série de diretrizes, de disciplinas para evitar que a população vulnerável seja expulsa do projeto. Para isso, temos também o acompanhamento da própria

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Sehab; e a regularização, o atendimento às ocupações é uma das modalidades possíveis de serem atendidas com recursos da operação. É importante relembrar aos senhores que todas as modalidades de atendimento previstas no PNH foram trazidas para o projeto legal, a saber: provisão de moradia para aquisição, intervenção integrada em assentamentos precários, intervenção em cortiços, locação social em parque público ou privado, auxílio-aluguel, produção de novos imóveis ou a reabilitação de edificações existentes.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Inclusive, a gestão das ZEISs dentro do PIU Central, é como em qualquer lugar da Cidade.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES – Exato. Está previsto que todas as decisões tomadas em relação às ZEIS serão mediadas pelos Conselhos Gestores de ZEIS.

Em relação ao bônus para HIS, são três as modalidades de bônus: preservação de bens históricos, produção de HIS e a requalificação. O objetivo ao propor esse incentivo, requalificação de imóveis antigos, foi exatamente não restringir a modalidade, que haja possibilidade para que outros usos também aconteçam porque interessa à área central que se promova um mix de renda, se promova atração de atividades econômicas, que se proliferem os pequenos escritórios, quer dizer, que possam se beneficiar desses edifícios recuperados, ainda que se transformem em pequenas salinhas que possam receber pequenos empresários ou um pequeno produtor que venha a ocupar esses espaços. Então não gostaríamos de restringir o incentivo exclusivamente à HIS. É bom lembrar que esses bônus serão disponibilizados mediante chamamento público, a cada momento será possível estabelecer qual a modalidade que deva ser incentivada, se HIS, se restauro de bens tombados ou se esse bônus aberto, vamos dizer, com uma destinação específica. Isso vai poder ser calibrado no curso de implantação do projeto.

Em relação ao Conselho Gestor, qual a modalidade de Conselho Gestor trazida nos últimos projetos de lei? Cada Conselho Gestor supervisiona a aplicação do recurso conforme estabelecido na lei, e a garantia da publicidade dessa aplicação aos demais munícipes. O papel do Conselho Gestor é principalmente de agente fiscalizador das ações do poder público,

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

uma vez que a destinação específica já foi estabelecida em lei.

Acho que é isso que teria a dizer.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Rita. Vamos passar a ouvir os participantes inscritos. As falas serão de três minutos, e vamos produzindo as respostas em seguida. Tem a palavra Laelcio Santana Guimarães. (Pausa) *Okay*, depois eu chamo de novo. Suely Mandelbaum do Movimento Defenda São Paulo. (Pausa)

A SRA. SUELY MANDELBAUM – Bom dia! Agradeço a chamada e agradeço a possibilidade de participar. Nós, do Defenda São Paulo, temos dois pontos importantes a comentar.

Em primeiro lugar é a questão dos direitos da população envolvida nesse enorme PIU. Nós temos alguns milhões de paulistanos, temos moradores de todos os tipos, proprietários, locatários, encortiçados, até os moradores de rua; temos os comerciantes, os prestadores de serviços industriais que investem nessa região, uma quantia enorme; temos trabalhadores formais e informais; e outros eventuais, que eu esqueci. Eu, na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, e todos abordamos esse assunto desde o início, e nós do Defenda perguntamos, enviamos ofício sobre os direitos de todos que não foram considerados, direitos desses milhões de paulistanos. Desculpe, esqueci de falar que o frequentador do Centro também tem direito ao Centro.

Voltando, os direitos de todos não foram considerados no projeto ou plano. E em um dado momento, disseram-me que o Conselho Gestor ia cuidar dos direitos. Considero gravíssimo porque, primeiro, não é atribuição da Prefeitura delegar direitos de paulistanos a qualquer conselho gestor. Além do que, o Conselho Gestor é metade Prefeitura, vamos dizer, já se sabe como seria. Então é importantíssimo incluir direitos dos paulistanos, a não ser que vocês queiram ter milhões de ações judiciais.

A segunda questão é ser um projeto aberto, o fato de ser um projeto aberto é, na verdade, AIU e nem existe. A AIU seria uma espécie de abertura das porteiras para

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

especulação imobiliária passar, e se a AIU continuar sendo um projeto aberto, incluirá, na verdade, um cheque em branco para a própria Câmara Municipal, à SP Urbanismo e à Prefeitura, que poderão estabelecer instrumentos urbanísticos existentes ou novos nessas regiões.

Então para nós, do Defenda, são dois pontos importantíssimos e gravíssimos para os quais solicitamos que a Câmara atente para a solução desses problemas levantados.

Muito obrigada!

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Muito obrigado, Suely. Marco Fabio Forte, participante pela Fortincorp.

O SR. MARCO FABIO FORTE – Bom dia! Primeiro, gostaria de agradecer a explanação de todos e saber sobre áreas que tenham ZEIS, seja ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 5, dentro da operação que está sendo expandida no PIU Central.

Existe um estudo para ser revisto o zoneamento das ZEIS ou as ZEIS vão ser mantidas, ou seja, elas serão preservadas? Porque em alguns locais, como já foi dito, as ZEIS não deram muito certo. Queria saber se vai ter alguma revisão nas ZEIS.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Fernando Brandão Escudero, participante da Escudero Ziebarth Consultoria Urbanística Ltda. (Pausa) Fernando Brandão não está. Marco Antônio Batista de Moura. (Pausa) Está *on-line* conosco Marco Antônio da Escudero Ziebarth. (Pausa) Vamos ouvir outro. Paula Alves Miranda, participante da Escudero Ziebarth. (Pausa) Paula está nos ouvindo? (Pausa) A gente volta a chamar daqui apouco. Milena Andrade de Oliveira. (Pausa) Felipe Freire dos Santos, Projeto de Iniciativa Popular. (Pausa) Beatriz Messeder Sanchez, participante da Associação Comercial de São Paulo. (Pausa) Ivanete de Araújo. (Pausa) Sidney Antônio Eusébio Pita. Está aqui do lado. Sidney, tem a palavra. Obrigado, Sidney, participante da Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia.

O SR. SIDNEY ANTÔNIO EUSÉBIO PITA – Bom dia, Presidente da mesa, Vereadora Silvia, em nome das mulheres, Vereador Donato, todas e todos.

Essa questão do PIU Central, esse Plano de Intervenção Urbanística... Vou até...

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Eu quero ler aqui, porque a gente... Primeiro, a gente acha que o perímetro é muito grande, com muita diversidade de necessidades de demandas que não são identificadas. Então a gente percebe até na fala aí que é muito amplo, são milhões de metros quadrados. E há uma vasta área, ainda por cima, onde está o PIU, de várzeas, de solos moles que o PL não traz definição sobre o critério.

O artigo 10 não tem estudo de impacto ambiental. Precisa apresentar previamente o estudo financeiro, uma vez que há o cálculo sem estabelecimento das propostas. Acho que o Donato levanta um pouco essa questão.

Cálculo de preço de outorga sobre o valor do IPTU é um erro, está lá dentro.

Mapa 8 com pouca definição. A gente identificou no artigo 24, sem identificação.

Artigo 25, chamamento público baseado em estudos preliminares que não foram apresentados, não tem.

Artigo 32, não tem nada no texto que apresente uma diretriz do que vai acontecer nas regiões das ZOs.

Artigo 33, muda o zoneamento dessas áreas, precisa de quórum qualificado.

Artigo 34, novamente fala vagamente em estudos que não foram apresentados.

O PL em si é uma carta branca para o Executivo entregar um extenso perímetro nas mãos do mercado imobiliário, que é isso exatamente o que a gente está debatendo.

O uso da cracolândia como uma arma de desvalorização territorial é derrame de um potencial construtivo gratuito conjugado com enorme desconto na contrapartida prevista no Plano Diretor Estratégico.

Implantação de cinco megaprojetos estratégicos por meio das PPPs com pouca ou nenhuma definição.

Artigo 34, é inadmissível não ter determinação de qualidade de habitação de interessa social Faixa 1; e não tem compromisso de regularização fundiária das ZEIS, que acho que é isso que a Silvia também traz.

Artigo 65, o bônus de requalificação só tem sentido se a edificação for destinada a

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

fim social.

Revogação do Parágrafo 1º do Artigo 77, estabelece uma distância de redução da outorga em relação ao Plano Diretor Estratégico, desconto que chega a 90%. Acho que a Silvia traz também.

O Comitê Gestor, se for formado, não pode manter a forma de proposta com poderes de apenas divulgação. É necessário que delimite e aprove as propostas de diretrizes dos investimentos.

É um projeto de lei que afronta o Plano Diretor Estratégico, inclusive no seu próprio Artigo do PIU. Combater a alienação do patrimônio imobiliário público, que é no Artigo 4º. Manter a revogação do Parágrafo 9º no Artigo 4º, retirando a autorização legislativa ampla e inespecífica para alienação do patrimônio imobiliário público municipal. Incluir produção de HIS e regularização fundiária no Programa de Intervenções, no Artigo 34. Incluir no quadro 1B a produção de cinco mil unidades habitacionais para HIS, Faixa 1. Incluir o quadro 1 no mapa 7, a consolidação e regularização fundiária de todas as áreas classificadas como ZEIS 1, favelas. Incluir no Inciso VIII, entre os itens de investimentos voltados para a implementação dos programas de atendimento habitacional e implementação do Programa de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social – ATHIS.

Acho que eram um pouco essas propostas do Movimento que eu acho que a gente precisa debater sobre essa situação que a gente está vendo nos PIUs.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Sidney, pela contribuição.

Simone Rodrigues Garcia. (Pausa) Eduardo Della Manna, do Secovi.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Vereador Paulo Frange, demais vereadoras, vereadores, membros representantes do Executivo presentes, bom dia.

Eu, como representante do Secovi na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, creio que posso, que o setor pode colaborar de alguma maneira.

Inicialmente a gente reconhece o propósito meritório dessa iniciativa do Executivo de promover a revisão da Operação Urbana Centro, inclusive para adaptá-la ao conteúdo e às

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

posições do Plano Diretor Estratégico aprovado em 2014.

Não há dúvida de que, após 25 anos de vigência e aplicação, a mencionada Operação deva ajustar-se às novas dinâmicas de ocupação da Cidade, às novas diretrizes definidas pelo PDE e, principalmente, às novas características socioeconômicas da região central.

No entanto, nós não podemos ignorar o mérito de diversos dispositivos positivos da Operação Urbana Centro, que permitiram, principalmente ao longo dos últimos anos, uma relevante produção habitacional nas mais diversas faixas de renda, que só não foi maior devido à realidade desse território reconhecidamente complexa, com pouca oferta de terrenos disponíveis, pelas intrincadas questões dominiais envolvendo o parque imobiliário existente e pela considerável quantidade de bens tombadas e suas respectivas áreas envoltórias.

É certo também que a mencionada produção imobiliária só foi possível devido à possibilidade de uma ocupação de até seis vezes para uso residencial, de forma gratuito. Portanto eu quero apresentar algumas sugestões que devem e podem aperfeiçoar o texto proposto, sem, no entanto, abdicar das virtudes e dos méritos da atual Operação Urbana Centro.

A primeira contribuição está muito próxima daquela que o Vereador Paulo Frange já mencionou, que é a manutenção do coeficiente gratuito de seis vezes a área construída exclusivamente no setor Centro Histórico; manter o coeficiente gratuito de seis vezes para o uso residencial, exclusivamente, mas possibilitando uma bonificação de até 50% no caso de produção de HIS 1 e de 25% para produção de habitação de mercado popular.

Estou falando o seguinte: com essa bonificação, no caso exclusivo de produção de habitação de interesse social, nós poderíamos utilizar um coeficiente de até nove vezes a área do terreno, o que é muito coerente, como o próprio Vereador Paulo Frange já mencionou, com o parque imobiliário já existente nos distritos Sé e República da nossa cidade.

A segunda contribuição é no sentido de excluir a aplicabilidade obrigatória da cota-parte mínima de terreno por unidade também no setor Centro Histórico. A obrigatoriedade da

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

aplicação dessa cota-parte mínima, da maneira como o PL está propondo, vai obrigar ao estabelecimento de uma área média mínima computável da ordem de 33m² úteis, o que vai limitar diversas tipologias e impedir o atendimento e as demandas de compradores, elevando o valor mínimo das unidades, tornando-as inacessíveis para boa parte da população.

A terceira contribuição é no sentido de que o projeto de lei recepcione de fato, para HIS e HMP, para EHMP e para ZEIS, todas as normas edilícias, índices e parâmetros de parcelamento que já foram definidos em decreto específico, conforme disposições do próprio PDE.

Por último, é fundamental que se garanta que os processos de licenciamento de obras e edificações que já foram protocolados até a data da publicação dessa futura lei, e que não tenham ainda despacho decisório, sejam apreciados integralmente de acordo com a legislação anterior, a da Operação Urbana Centro, exceto exclusivamente nos casos de manifestação formal do interessado. É muitíssimo importante que se garanta o direito de protocolo de diversos projetos que já estão tramitando no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Muito obrigado, Vereadores.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Della Manna.

Com a palavra, Vanessa Giroto Muniz, da Associação Comercial de São Paulo. Obrigado pela presença.

A SRA. VANESSA GIROTO MUNIZ – Em primeiro lugar gostaria de cumprimentar os nobres vereadores e demais participantes desta ocasião, e parabenizar também todos os envolvidos na elaboração desse PL de tamanha importância para a área central da nossa cidade, que nós acompanhamos desde 2018.

Gostaria de fazer apenas algumas colocações, inclusive ratificando algumas colocações já feitas anteriormente. A primeira delas é relativa à importância da inclusão de metas intermediárias para o período de vigência proposto de 20 anos do PL, bem como de um sistema de monitoramento do desempenho do PIU que possibilite correções de rumos

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

intermediárias, caso necessário.

Em segundo lugar, o estabelecimento de um sistema de governança bem definido, com um grupo gesto deliberativo que, composto pelas diversas secretarias, órgãos de aprovação e licenciamento patrimoniais e outros mais, confira transparência e celeridade às informações e trâmites de aprovação, com vistas à desburocratização.

A garantia do direito de protocolo, como já mencionado, para os processos em tramitação no âmbito da Operação Urbana Centro, e a definição de um mecanismo que garanta o não prejuízo aos certificados de transferência de potencial construtivo já emitidos.

Por último, a manutenção do CA6 com gratuidade, mesmo que por período determinado, e a flexibilização dos fatores de planejamento propostos.

Agradeço a oportunidade e bom dia a todos.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Muito obrigado.

Vou chamar o Coronel Marcelo Salles, que representa o Secretário das Subprefeituras, Alexandre Modonezi e é Subprefeito da Sé, uma das áreas mais importantes nesse processo. Tem a palavra.

Em seguida nós vamos dar continuidade à oitiva.

Obrigado pela presença.

O SR. MARCELO VIEIRA SALLES – Estimado Vereador Presidente, Vereadora Silvia, Vereador Donato, Vereador André Santos, vereadores que nos acompanham remotamente, todas e todos, venho aqui representando o Secretário das Subprefeituras Alexandre Modonezi.

E as palavras são duas palavras telegráficas. Cumprimentar a Câmara Municipal de São Paulo por ser este ambiente de discussão. Eu fico muito feliz em ver essa exposição técnica, de acompanhar neste fórum adequado várias opiniões, opiniões distintas, opiniões contrárias, mas em que o diálogo prevalece. Tenho certeza de que a supremacia do interesse público irá prevalecer.

Então as palavras são de agradecimento pelo convite e de admiração pela

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

discussão em altíssimo nível sob todos os aspectos. É uma alegria poder participar deste processo.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Marcelo, pela sua presença. Cumprimente o Secretário Modonezi, tão querido nesta Casa.

Vou passar a palavra ao Vereador André Santos.

O SR. ANDRÉ SANTOS – Bom dia, Sr. Presidente, vereadores, todos que nos acompanham *on-line* e na galeria. Muito importante a presença de vocês, porque vocês são o futuro da nossa cidade e, com tudo que vocês estão acompanhando aqui, certamente vai permitir que a gente tenha ideias melhores para o futuro. Por isso que eu pedi a liberação, ao Presidente Paulo Frange, para pedir à Vanessa Giroto... Estava acompanhando com muita atenção as suas propostas e, se você puder, vou pedir a uma assessora nossa para ir até você, você me encaminhar o que você trouxe como sugestão, porque eu vou analisar com muito carinho, porque foram algumas coisas muito importantes apresentadas. Eu acho que a gente pode construir algo não só para aquilo que é relacionado ao PIU Central, mas também a outros trabalhos que serão realizados na nossa cidade.

Era isso, Presidente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Muito obrigado, Vereador André Santos.

Com a palavra, Lilian Regina Pires, da OAB, Direito Urbanístico. (Pausa) Não está presente. José Antônio Aparecido, da OAB, Direito Urbanístico, também não está presente.

Informo aos senhores que a Comissão de Direito Urbanístico da OAB nos procurou e eu gostaria que a Comissão da Câmara passasse a encaminhar, junto com o nosso *mailing*, convite para todas as audiências públicas que nós temos, Eliana, Inamar, para que a gente não deixe de ter a participação. OAB nos ofereceu essa relação para que a gente também utilize, eventualmente, o próprio espaço da OAB. Nós vamos tratar desse assunto depois com o Presidente Milton Leite, para que a gente possa aproximar também dessa Comissão de Direito Urbanística. É muito importante a presença da OAB conosco.

Vamos chamar o Vladimir Iszlaji, da Abrainc.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

O SR. VLADIMIR ISZLAJI – Bom dia a todos. Gostaria de agradecer a oportunidade de participar desta audiência.

Acho que o projeto de lei em questão, o PIU Setor Central, é talvez um dos mais importantes projetos de intervenção urbana que a Prefeitura, talvez, discuta pela posição que ele se encontra na Macroárea de Estruturação Metropolitana, pelo grau de desenvolvimento já de alguns setores, por todo grau de infraestrutura que ele já tem e pelo que aconteceu nos últimos anos, que foi a perda de população, mas que agora, na verdade, desde a Operação Urbana Centro, de 97, a sociedade como um todo, a Prefeitura etc., nós tentamos reocupar o Centro, repopular o Centro, com foco nesse adensamento onde já tem infraestrutura, conceito, inclusive, revisitado pelo Plano Diretor atual e trouxe isso para a Cidade inteira, como conceito importante.

Eu acho que a Operação Urbana Centro teve um papel muito relevante. Eu vou na linha do que o Eduardo Della Manna já colocou. A região que é delimitada pela Operação Urbana Centro tem uma dificuldade muito grande de viabilização de empreendimentos.

No entanto, ao longo dos últimos 20 anos, segundo o levantamento da FIPE, foram aprovados mais de 600 alvarás de edificações novas vertical no perímetro inteiro do Centro, não somente na Operação Urbana Centro, claro. Uma média anual de 30 alvarás e uma constância de, mais ou menos, 5% desses alvarás ao longo desses 20 anos. Isso mostra a resiliência do Centro em comportar a população, se ampliar e se adensar mais.

O principal ponto que nos preocupa é justamente a retirada da gratuidade das seis vezes nos Distritos Sé e República para o uso residencial, pois esse é um benefício que vem sendo utilizado, apesar de todas as dificuldades de se empreender, devido às questões dominiais, trâmites burocráticos por conta das áreas envoltórias, mas tudo necessário, mas que comparado com o restante do território da Cidade, realmente, dificulta a produção.

Então eu acredito que vale a pena revisitar esse tema aqui na Câmara, buscando a manutenção desse potencial de seis vezes.

Reforçando aqui o que o Eduardo colocou, o Plano Diretor trouxe um incentivo para

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

a produção de interesse social e de habitação de mercado popular que é a diferença de coeficiente de 50% adicional para o HIS de 25% do HMP.

Na verdade, não só esse PIU, como todos os PIUs, tem desconsiderado esse benefício. Acredito que aqui cabe, novamente, o benefício nas regiões onde o PIU propõe seis vezes de coeficiente de aproveitamento, a gente estaria chegando na produção de HIS em nove vezes, onde propõe quatro em seis vezes para o HIS, isso vai fazer com que a produção de HIS no Centro, e muitas das preocupações trazidas aqui de manutenção das populações residentes, talvez sejam parcialmente suportadas por esse incentivo na produção de habitação de interesse social e na produção de habitação mercado popular.

Aqui eu acho que a gente tem de reforçar a questão do direito de protocolo. Esse PIU revoga uma operação urbana vigente. Na verdade, esse é um fato relativamente novo, uma operação vigente que está funcionando, tem diversos projetos em licenciamento e muda bastante o regramento para alguns setores.

A gente sempre como setor econômico vai defender a segurança jurídica de quem se propõe a produzir habitações na Cidade, de quem se propõe a fazer esses empreendimentos e o direito de protocolo, um prazo de transição, para isso é quase o mínimo necessário para a gente continuar atuando.

O Plano Diretor e a Lei de Zoneamento previram prazos de transição para sua entrada em vigor. Então eu acredito que aqui não existe nenhuma novidade, simplesmente é só incluir essa transição tão necessária para garantir a segurança jurídica de todos que investem na região.

Eu agradeço o espaço de fala, fico por aqui.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Vladimir.

Vou chamar José Antonio Chinelato Zagato, representando a Ciclocidade.

O SR. JOSÉ ANTONIO CHINELATO ZAGATO - Bom dia a todas e todos, bom dia Vereadoras e Vereadores. Eu queria só fazer um detalhamento. Sou conselheiro do CMPU – Conselho Municipal de Política Urbana, além de arquiteto urbanístico e técnico estadual.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Gostaria de agradecer aos membros da Comissão, porque já tive a experiência de dialogar na proposta de regulamentação do tombamento do bairro de Santa Ifigênia com esta Comissão de Política Urbana que deu o seu aval. Muito me interessa que esta Comissão tenha ciência do que as decisões que passam por esta Câmara tenham de interação real na vida das pessoas, na Administração Pública, no meio ambiente.

Queria agradecer e colocar que essa versão final do projeto de lei, submetido à Câmara, não foi tramitada no Conselho Municipal de Política Urbana que tem, por força da lei do Plano Diretor, responsabilidade por se manifestar nesses projetos urbanos.

A Câmara aprovar esse projeto na pressão que ela está, não corresponde ao que o próprio Plano Diretor decide, determina que toda a sociedade deva operar. Seja o Legislativo, o Executivo ou mesmo o Judiciário, além da sociedade civil evidentemente. Solicito esse apontamento.

Em segundo, muito foi se falado em uma apresentação técnica, mas isso não consta da minuta de lei mapas que inventariem, por exemplo, as terras vazias, porque muito se fala sobre não ter terra. A minha experiência de 12 anos como técnico estadual demonstra outra coisa.

Eu tenho dados concretos de que existem muitas terras que estão vazias, prédios desocupados, que poderiam atender ao déficit habitacional e que, no entanto, quando são apontados como tal, na verdade, por uma forma de operar alheia às leis, são feitas demolições criminosas de imóveis que teriam condições de abrigar essas pessoas.

Então isso, dialogando com as formações dos membros da Comissão de Política Urbana, Vereador André Santos que aí está, formado em Direito Constitucional, o médico Rodrigo Goulart, o Dr. Paulo Frange, todas essas intervenções previstas no PIU têm consequências sobre a saúde mental e físicas das pessoas que habitam o território do PIU Central.

Ser aprovado dessa forma, provocará danos irreversíveis como já vêm, inclusive, sendo causados esses danos para a população residente no bairro dos Campos Elíseos, em

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

função das demolições criminosas que vêm sendo feitas, inclusive, com pessoas dentro dos imóveis.

Isso se reproduzirá a partir de duas quadras que hoje já acontece, quadras 37 e 38, dos Campos Elíseos, para totalidade do PIU Central, da divisa do bairro do Belém à divisa do bairro do Pacaembu, do Teatro Oficina à Marginal do Rio Tietê. São milhares de quadras que estarão sobre o mesmo risco.

Portanto, é importante que, por exemplo, o mapa dos bens que são hoje tombados que foi reiteradamente solicitado, porém recusado como incorporar no texto da lei, conste da lei. Porque senão vai acontecer o que nós já estamos verificando, hoje, na realidade.

Aqui são demolições de imóveis tombados para depois favorecer o seu destombamento pelo Conselho seja estadual ou municipal de Patrimônio, como documentos já demonstram isso, documentos públicos, oficiais, inquéritos criminais, enfim, esses documentos todos existem.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Para concluir.

O SR. JOSÉ ANTONIO CHINELATO ZAGATO - Já vou concluir, Vereador.

Nesse curso de demolições, é possível antecipar pela indução causada pela transformação que o PIU Central resultará, este projeto de lei resultará, na concussão de reiterados crimes como listei aqui 16 a 17 crimes do Código Penal, três a cinco da Lei Federal de Crimes Ambientais, mais crimes contra a Administração Pública, que acontecem justamente dentro do território dos Campos Elíseos e que se reproduzirão no âmbito do PIU Central, ao se entregar boa parte dessas glebas, sejam públicas ou particulares, para grandes consórcios a edificarem.

A conta que não fecha é importante ressaltar que a habitação de produção é dever do Estado, a conta de lucro é do mercado. O mercado construiu o Edifício São Vito e o Poder Público demoliu o Edifício São Vito, com dezenas de andares. O Poder Público demoliu um prédio de 10 andares habitado na frente da Praça Júlio Prestes porque queria implantar população de mais alta renda, não para mais baixa renda.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

A população que está sendo removida é de baixa renda para substituição sistemática, à custa de crimes ambientais, contra o Código Penal e contra a Administração Pública nessas áreas.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Para concluir.

O SR. JOSÉ ANTONIO CHINELATO ZAGATO – Agora vou concluir, de fato, Vereador eu agradeço muito a sua generosidade com a fala.

Duas solicitações: em primeiro lugar, Vereador, que este projeto seja submetido ao CMPU, para o seu devido debate junto com a participação do CMH, que é mencionado, o Conselho Municipal de Habitação, o Conselho dos Idosos e da Juventude, porque são eles que, durante 20 anos, sofrerão as consequências na cidade de São Paulo e em meio à emergência climática do impacto ambiental nessas áreas vulneráveis do PIU Central e meio ambiente na várzea.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Concluindo.

O SR. JOSÉ ANTONIO CHINELATO ZAGATO – E uma audiência pública por cada um dos distritos da Sub Sé que são afetados para essa apresentação da versão final, territorializando a análise.

É isso. Agradeço muito, Vereador, e fico à disposição de todas as análises técnicas e provas documentais às quais eu me referi neste momento.

Agradeço.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado.

Nós temos apenas mais 10 minutos. Temos de entregar o espaço para a CPI da Pirataria que já está presente.

Felipe Freire dos Santos, foi chamado, não estava presente na hora. Está presente agora?

Indago se o Danilo Antão Fernandes, Subprefeito da Mooca, está nos ouvindo?

Vou passar para o Vereador André Santos, em seguida para a Rita de Cássia Gonçalves, para que possa nos responder algumas perguntas.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Rita, vou deixar duas situações rapidamente: primeiro, o direito de transferência de construir nesse perímetro da Operação Centro ficará especificamente para dentro da Operação Centro ou ele poderá ser transferido para a Cidade toda, para qualquer perímetro? Essa é uma pergunta que nos preocupa e tem sido motivo também de entrave.

O outro é para o pessoal da Cohab. Quando esse projeto foi apresentado, nós não tínhamos o Pode Entrar como lei no Município, portanto, aqui não faz nenhuma menção. Imagino, claro, que a lei vale para a Cidade toda. Mas acho prudente, em se tratando de um PIU, de que se a gente vai utilizar o Pode Entrar nesse processo, seria interessantíssimo colocar que fica valendo todos os efeitos da lei número tal, que trata do Pode Entrar, para que a gente possa utilizar aqui. Seria bom não correr o risco de deixar escrito, o que abunda, nunca falta. Acho que vale a pena.

O SR. FABIO RIVA – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Sim.

O SR. FABIO RIVA – Primeiro queria parabenizar a audiência pública, pela Comissão de Política Urbana. Eu não sou mais membro da Comissão, mas, na qualidade de Líder do Governo tenho acompanhado *pari passu* o trabalho desta Comissão. Parabenizo todos os membros, na pessoa de V.Exa.

Realmente, nós aprovamos um projeto bastante revolucionário, que é o Pode Entrar, com a participação de todos os Vereadores. Tenho certeza de que o PIU da Área Central nós dará, inclusive, a possibilidade também da aquisição de unidades prontas, que são as do Programa Pode Entrar.

Fomentar habitação na região central é por onde nós buscarmos sempre ter o equilíbrio entre emprego e moradia. Mais do que isso, o pertencimento da área central com todos os incentivos necessários nos imóveis que são tombados, para a sua requalificação, seu *retrofit*. Esse pertencimento é importante.

Eu queria só parabenizar a fala de V.Exa. e dizer que aqui tem um parceiro na habitação, nas áreas de interesse social, principalmente na região central.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Vereador Fabio Riva.

Vereador André Santos.

O SR. ANDRÉ SANTOS – Presidente, é bem rápido, por causa do tempo.

Eu queria externar um sentimento. Nós já ouvimos aqui todos os lados. Quando se tem um benefício na Cidade, nós acreditamos que deve haver equilíbrio em relação a atender as necessidades do Poder Público, mas não se pode esquecer da história das pessoas que moram naquela região há muitos anos.

São famílias inteiras com suas descendências que permaneceram aquele lugar. Se uma mudança para embelezar a Cidade, para deixá-la mais bonita, vier a fazer esses cidadãos, esses moradores, ficarem sofridos, é importante que tenhamos audiência pública e muita tranquilidade na condução de todo trabalho envolvendo o PIU Central para que a vida das pessoas não seja afetada por um simples capricho de querer deixar a Cidade um pouquinho mais bonita.

Precisamos melhorar a Cidade, sem sombra de dúvida, tem muita coisa que precisa ser ajustada, mas quero deixar uma pergunta: essa população que mora aqui, está conseguindo ter a informação de que esse assunto envolvendo o PIU Central, de fato, está ocorrendo na Câmara Municipal?

Talvez a maioria das pessoas não tem conhecimento disso e não vem numa audiência pública tão importante como esta. Todos vocês estão coletando dados e informações para melhorar a ação na nossa cidade e seria importante que a gente intensificasse um pouco mais a atenção para que essas informações chegassem a essa população.

Obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado.

Vou passar para a Rita de Cássia. Rita, você tem, infelizmente, cinco minutos apenas, porque não podemos quebrar a abertura da CPI. O Vereador Camilo já está presente.

Obrigado.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.

autuado por Hildo Ascaneo em 02/05/2022 17:50:07.

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - O que acontece? Nós tivemos uma orientação da PGM em relação à condução da aplicação das declarações de potencial construtivo, fornecidas com base na Lei da Operação Urbana Centro, que ela fosse aplicada exclusivamente no perímetro original da Operação Urbana Centro.

A minha ligação está ruim.

Alternativamente, existe a possibilidade de o proprietário pedir o cancelamento dessa declaração e requerer outra declaração com base na transferência de potencial construtivo previsto no PDE e aí ele pode se utilizar dos benefícios de transferir para fora da área da Operação Urbana.

É isso que ficou acertado na lei, em convergência com a orientação da PGM em relação a esse tema.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Ok*, Rita. Tem mais alguma questão que você gostaria de abordar para encerrar?

A SRA. RITA DE CÁSSIA GONÇALVES - Eu vou ver se eu coloco aqui a nota técnica do PIU do Setor Central, que contém o estudo econômico, o estudo jurídico e o estudo urbanístico. Eu pediria que o senhor encaminhasse ao Vereador Donato. Enfim, distribuir a quem mais tivesse interesse em ler esse documento.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Ok*.

Nada mais havendo a tratar, fica encerrada a audiência pública do PL 712/2020.

Tenham todos uma boa tarde.

Vou passar o plenário de imediato para a Comissão Parlamentar de Inquérito, CPI da Pirataria. Obrigado.

Matéria AUD 126/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 02/05/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=372969.